

14.2 Explication des modifications de règlement entre POS et PLU

14.2.1. Modification du règlement des zones urbaines

Modification de règlement de la zone UA

L'objectif de cette zone centrale est de permettre une diversité des fonctions et une densité optimale.

Articles du règlement	Règlement du PLU	Modification par rapport au POS
1 et 2 sur les occupations du sol	Interdiction des ouvertures et exploitations de carrière, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules et matériaux inertes, affouillements et exhaussements non nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la zone, stationnement de caravane isolée de plus de 3 mois, les constructions agricoles. Cependant, l'aménagement et l'extension des activités existantes sont autorisés à condition de ne pas amplifier les nuisances.	Dispositions inchangées dans l'ensemble mais reformulées.
3 accès et voirie	Accès et voirie adaptés à l'opération. Accès sur la voie présentant la moindre gêne à la circulation. Voie en impasse aménagée. Plateforme de 6 m minimum pour voies nouvelles Stationnement hors chaussée	Dispositions inchangées dans l'ensemble mais reformulées.
4 réseaux	Raccordement aux réseaux d'eau	Les conditions de réalisation

	potable, d'assainissement collectif pour les eaux usées et pluviales. Pour les réseaux secs et éclairage, respecter les conditions minimales présentes dans la commune et en souterrain.	des réseaux secs et éclairage ont été ajoutés.
6 implantation par rapport aux voies	Implantation à l'alignement Ordre discontinu admis lorsque l'état bâti environnant le justifie	Le recul de 4 mètres du POS est supprimé car ne permet pas d'assurer une continuité des formes urbaines en tissu urbain dense et historique dans le bourg.
7 implantation en limite séparative	Implantation en ordre continu sur limite séparative. Il a été ajouté le fait de permettre l'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 3 mètres des limites, à condition de conserver le recul existant. De même, il a été ajouté le fait d'autoriser des piscines et annexes entre la limite séparative et les 3 mètres. Le but est de permettre l'implantation de telles constructions sur de petites parcelles, tout en conservant les clôtures existantes.	La rédaction de la règle était inadaptée au tissu urbain historique du bourg. la Municipalité a décidé de supprimer l'obligation de respecter une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Des adaptations sont possibles en fonctions de la disposition du bâti existant afin de préserver une continuité du front bâti.
8 Implantations les unes par rapport aux autres	Non règlementé	La Municipalité a souhaité supprimé la distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments compte tenu de la nature des parcelles en zone UA.
10 hauteur	Hauteur de 8 mètres au faitage, soit R+1 correspondant à la morphologie urbaine existante. Il a été ajouté, pour unité architecturale, la limitation à 1	La hauteur maximale était de 7 mètres à l'égout de toiture. Cette règle ne permet pas de travailler sur la silhouette urbaine et une relative

	mètre maximum des différences entre l'égout de toiture et l'égout de toiture du bâtiment mitoyen.	continuité dans l'ordonnancement des constructions par rapport à la rue.
11 Aspect	L'aspect des constructions devra respecter le bâti environnant. L'emploi à nu de matériaux prévus pour être recouverts est proscrit. Des précisions ont été apportées sur les conditions de réalisation des toitures terrasses et végétalisées. La hauteur et l'aspect des clôtures a également été précisé de manière à préserver l'effet rue dans le bourg.	Règle inchangée. Les pentes de toitures ont été limitées à 40% maximum au lieu de 50% dans le POS.
12 stationnement	Les dispositions du stationnement restent identique à celles présentes dans le POS afin d'éviter le stationnement sur les voies publiques. Il a été rajouté la nécessité de réaliser deux places de stationnement par logement et des places visiteurs dans le cas d'opérations de logements collectifs.	Le fait de permettre la réalisation de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres a été supprimé car peu réalisable dans le bourg.
13 espaces libres et plantations	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Pour les espaces libres il a été rajouté la nécessité de réaliser la plantation d'un arbre pour 40 m ² d'espace libre ou de stationnement. Une liste des essences recommandées sera disponible.	La nécessité de planter les espaces libres et aires de stationnement a été rajoutée.
14 COS	Il n'est pas réglementé pour favoriser une densité de centre ville.	Reste inchangé

Création d'un règlement pour la zone UB

La zone UB a été spécifiquement créée dans le PLU pour répondre à la nécessité d'évolution des habitations issues de la première extension du bourg historique et de nature pavillonnaire (extension, annexes, piscines,...).

Le règlement de la zone UA est applicable avec les adaptations suivantes :

- article 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies est adaptée par rapport au POS pour répondre à l'organisation bâtie de la zone UB. L'implantation se réalise avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Toutefois, des implantations différentes sont acceptées dans le cas d'opérations d'ensemble ainsi que pour les annexes.

- article 7 :

Un retrait de 3 mètres minimum est demandé sauf pour les constructions de moins de 3,5 mètres de hauteur.

- article 14 :

Le COS est fixé à 0,45 afin d'inciter à une densité supérieure dans un secteur où les constructions ont été relativement consommatrices d'espace jusqu'à présent.

Création d'un règlement pour la zone UL

La zone UL correspond à une nouvelle zone du PLU, dont la base est néanmoins la zone NCc du POS.

Cette zone est réservée à des équipements d'intérêt collectif, correspondant aux équipements sportifs et de loisirs que sont le stade, les tennis et la salle polyvalente. Ainsi, la transformation de ce site en habitat est interdite.

Les articles sont rédigés de façon cohérente aux autres zones du POS, notamment au niveau des accès, de la voirie, des réseaux, de l'aspect extérieur.

L'implantation par rapport aux limites séparatives fixée à 3 mètres par rapport au POS qui fixait un minimum de 6 mètres. Il s'agit d'anticiper sur une éventuelle extension des bâtiments.

La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres afin de s'intégrer à la silhouette du bourg tout en répondant aux besoins des bâtiments publics. Le POS demandait une construction de type rez-de-chaussée sans préciser la hauteur.

L'aspect des bâtiments doit respecter une pente de toiture et une intégration à l'environnement bâti comme en zone UA ou UB. Il s'agit d'intégrer au mieux ce secteur d'équipement à la silhouette du bourg.

Le stationnement doit être adapté à l'opération.

Le COS reste non réglementé.

14.2.2. Modification du règlement des zones à urbaniser

Création du règlement de la zone 1AU

La zone 1Au à vocation à accueillir de l'habitat ainsi que toutes les activités non nuisantes caractéristiques des fonctions urbaines. Il est demandé que l'urbanisation soit réalisée sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

Le règlement correspond presque intégralement à celui de la zone UB :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégrer des voies de 6 mètres minimum de plateforme.

Le recul par rapport aux voies est identique, à savoir 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Des implantations différentes sont possibles dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La hauteur reste identique à celle de la zone UB, soit 8 mètres au faitage

Pour une unité architecturale et urbaine adaptée au bourg de Cruzilles-lès-Mépillat, l'aspect des bâtiments demandé dans l'article 11 du règlement est identique à celui de la zone UA et UB.

Il en est de même pour les obligations de réaliser du stationnement, soit 2 places par logements et des places visiteurs pour les opérations de logements collectifs.

Les orientations d'aménagement ajoutent une contrainte supplémentaire concernant la réalisation d'espaces verts en zone 1 AU. Ces espaces verts représentent en moyenne 20% de la superficie de l'ensemble de la zone 1AU. Ils permettront la réalisation d'une coulée verte sur l'ensemble de la zone, selon un axe Nord-Sud.

Le COS a été uniformisé avec celui de la zone UB, soit 0,45.

Création du règlement de la zone 2AU

La zone 2AU créée au Sud du bourg pour permettre le développement urbain à long terme en cohérence avec les orientations du PADD n'est pas suffisamment équipée. Aussi, une voie permettant de desservir la zone 2AU est nécessaire avant son ouverture à l'urbanisation. La zone 2AU est donc bloquée et une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

A ce moment, le règlement précis sera rédigé en s'inspirant de celui de la zone 1 AU.

Toutes les constructions et installations sont donc interdites dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, excepté celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

14.2.3. Modification du règlement des zones agricoles

Le règlement de cette zone est complètement revu en termes d'occupation du sol autorisée pour se conformer aux occupations admises par le code de l'urbanisme, à savoir les constructions nécessaires à une exploitation agricole. Le règlement, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture, a apporté une définition de cette règle plus précise au sein du PLU.

Ainsi sont désormais uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, à proximité des bâtiments du siège, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher par habitation ainsi que les annexes nécessaires à l'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits issus des exploitations sur place ainsi qu'au camping à la ferme, les activités d'agrotourisme directement liées à l'exploitation agricole.

Le sous-secteur An est créé pour préserver la valeur agronomique des terres situées en entrée Ouest du bourg tout en préservant une qualité paysagère. Il n'autorise donc aucune construction, mis à part les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Par rapport au POS, il n'est pas fait de distinction entre les exploitations agricoles classiques et celles gérées par un GAEC pour lesquelles les constructions à usage d'habitation sont portées à 300 m² de surface de plancher au lieu de 250 m².

Les autres articles sont également en partie modifiés :

- article 3 :

Par rapport au POS il est simplement précisé que les opérations ne pourront prendre accès sur les sentiers touristiques.

- article 4 :

Il est uniquement fait obligation, si le réseau collectif n'existe pas, de réaliser un assainissement non collectif aux normes, les techniques évoluant sans cesse dans ce domaine et le SPANC étant en charge du contrôle des installations.

- article 6 :

Les reculs restent à 15 mètres par rapport aux voies. Il peut être abaissé dans le cas d'extensions ou d'harmonisation avec des constructions existantes.

- article 7 :

Le recul par rapport aux limites séparatives reste inchangé avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 6 mètres. .

- article 8 :

La distance entre deux bâtiments qui était de 4 mètres minimum dans le POS est portée à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- article 10 :

La hauteur reste est portée à 8 mètres au faitage pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments agricoles, seuls les ouvrages spécifiques comme les silos ne sont pas limités.

- article 11 :

L'aspect des constructions a été uniformisé avec le règlement des zones UA, UB et 1 AU. Les pentes de toitures peuvent cependant être comprises entre 10 et 30% pour les bâtiments agricoles.

- articles 12, 13 et 14 : inchangés mais reformulés pour plus de clarté.

14.2.4. Modification du règlement des zones naturelles

Le PLU comprend plusieurs zones naturelles, avec des spécificités pour chacune. Les articles 1 et 2 permettent de bien gérer l'occupation des sols dans chaque sous-secteur.

Les modifications apportées au règlement du POS sont les suivantes :

- articles 1 et 2 :

La zone N est une zone de protection stricte des paysages qui interdit toutes les occupations du sol, si ce n'est les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages.

La zone Ne comporte des habitations existantes pour lesquelles il est prévu de permettre de les faire évoluer tout en limitant leur évolution. Le règlement du POS était plus permissif car il autorisait la restauration, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximum et dans le volume bâti existant. Les annexes fonctionnelles sont également autorisées.

La zone Nh correspond à deux hameaux particuliers sur lesquels sont autorisées les constructions dans une logique de comblement des dents creuses et dans la limite de

250 m² de surface de plancher maximum. Un COS de 0,2 permet de compléter ce dispositif de maîtrise de l'urbanisation sur les hameaux. Les changements d'usage et aménagement des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher, ainsi que les annexes fonctionnelles.

Le règlement des zones Ne et Nh est à rapprocher de la zone NB du POS qui autorisait les constructions neuves, l'aménagement et les extensions mesurées des bâtiments, les annexes fonctionnelles mais sans définir de surface de plancher maximum. Le règlement du PLU permet de limiter les constructions neuves à deux hameaux seulement et de maîtriser les superficies aménagées par changement d'usage.

- article 3 :

les accès n'étaient pas règlementés en zone ND du POS et en zone NB ils devaient être adaptés à l'opération. Le règlement du PLU reprend cette notion d'accès adapté et précise, comme en zone A qu'ils ne devront pas prendre accès sur les sentiers touristiques.

- article 4 :

La superficie minimale de terrain pour l'assainissement autonome mentionnée à l'article du POS pour la zone NB est supprimée. Il est uniquement fait obligation de réaliser un assainissement non collectif aux normes, les techniques évoluant sans cesse dans ce domaine et le SPANC étant en charge du contrôle des installations.

- article 6 :

Il s'applique aux sous-secteurs Ne et Nh. Le recul défini par rapport à l'alignement des voies, de façon à harmoniser le règlement et faciliter son application, est abaissé à 5 mètres, comme en zone UB, 1 AU. Ce recul permet un aménagement éventuel des voies communales.

- article 7 :

Il s'applique aux sous-secteurs Ne et Nh. Le recul par rapport aux limites séparatives est modifié avec un recul équivalent à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 mètres. Des implantations différentes sont possibles sous condition.

Cela reste conforme au règlement de la zone NB du POS.

- article 8 :

Comme dans le règlement de la zone NB du POS la distance entre deux bâtiments sur une même parcelle est précisée. Elle est de la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle a été uniformisé.

- article 10 :

La hauteur des constructions a également été uniformisée sur l'ensemble de la commune à 8 mètres maximum au faitage. Il était important de préserver l'aspect

paysager global de la commune. Le relief très uniforme du territoire communal crée des visibilitées lointaines très fortes.

- article 11 :

Il s'applique aux sous-secteurs Ne et Nh et reste similaire à la zone agricole. Il reprend les recommandations précisées pour toutes les zones urbaines et à urbaniser afin de créer une unité architecturale et urbaine pour toutes les constructions.

- articles 12 :

Dans la zone Nh, qui peut faire l'objet de quelques constructions, il est demandé 2 places de stationnement par logement créé.

- article 13 :

inchangé mais reformulé pour plus de clarté.

- article 14 :

Un COS est précisé pour la zone Nh. Il reste faible étant donné qu'il s'agit d'une zone naturelle et se limite donc à 0,20.

Le règlement des zones Ne et Nh respecte les conditions définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

14.3 Application de l'article L.123-1-5. 7 du code de l'urbanisme

Article L.123-1-5. 7° du code de l'urbanisme : « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Au titre de cet article, sont protégés :

- les espaces verts présents au sein du tissu bâti : espaces publics ou privés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel représentant des espaces d'aération et de convivialité au sein des divers quartiers,
-
- les haies encore présentes au sein des espaces agricoles, naturels voire urbains pour leur caractère traditionnel et caractéristique du paysage de Cruzilles-lès-Mépillat,
-
- les alignements d'arbres à préserver car représentatif des paysages locaux et dont la fonction originelle était également de faire obstacle au vent.

Le règlement assure leur protection en interdisant toute construction dans ces espaces.

14.4 La création d'orientations d'aménagement

En application de l'article R.123-3-1 du code de l'urbanisme, des orientations d'aménagement ont été définies sur des secteurs à enjeux dans le PLU. Il s'agit des secteurs AU, destinés à être urbanisés, et de leur connexion avec les zones urbaines.

La définition des orientations d'aménagement pour les secteurs d'habitat a été réalisée en concertation avec le CAUE et traduite aux travers des grandes lignes dans les orientations d'aménagement, afin de laisser une certaine souplesse et marge de manœuvre à l'aménageur.

Ces orientations d'aménagement visent à assurer une qualité de vie au sein de l'enveloppe urbaine envisagée à partir du bourg historique et la préservation des paysages. Elles ont également pour objectif de développer la diversité de l'habitat et la mixité sociale et créer des dessertes et liaisons modes doux cohérentes.

Les orientations d'aménagement ont donné lieu à une étude de la part du CAUE. Cette réflexion s'est voulue globale sur le développement du bourg en incluant les secteurs à urbaniser (AU) à l'Ouest et au Sud du cœur historique du bourg, ainsi que la zone 1 AU au Nord-Ouest du Bourg. Les connexions avec les zones urbaines ont été travaillées dans les orientations d'aménagement de manière à aboutir à un projet urbain cohérent et parfaitement greffé au bourg.

Des idées directrices ont guidé la réflexion :

Elles s'inscrivent dans le projet communal et les orientations retenues dans le PADD. Elles consistent à :

Travailler des densités progressives pour greffer le tissu urbain ancien et le tissu urbain récent. Le parti retenu est de localiser les densités les plus fortes, incluant du petit collectif, le long de la RD 96 A, dans les espaces interstitiels encore non bâtis et à proximité immédiate du bâti ancien du bourg.

Les densités intermédiaires et plus faibles viennent ensuite afin de créer une transition douce avec l'espaces naturel et agricole environnant.

Faire des espaces verts un liant et non des coupures urbaines. L'idée est d'organiser un réseau de voies « vertes » à partir d'un large espace vert central structurant. Les orientations d'aménagement traduisent la volonté de préserver un cadre de vie

particulièrement qualitatif y compris en secteur urbain. Ainsi une large place est faite aux espaces verts à vocation récréatifs, paysagers, de déplacement modes doux ou encore de gestion des eaux pluviales.

Globalement, si les zones 1 AU (8,7 hectares) et 2 AU (12 hectares) semblent de taille importante, la part des espaces destinés à ne pas être bâtis peut être estimé à près de 4 hectares sur l'ensemble des zones AU (environ 1,7 hectares en zone 1 AU et 2,3 hectares en 2 AU).

Créer un véritable réseau de cheminements piétonniers permettant d'irriguer les zones d'urbanisation récentes et de créer des connexions entre habitat, équipements, services.

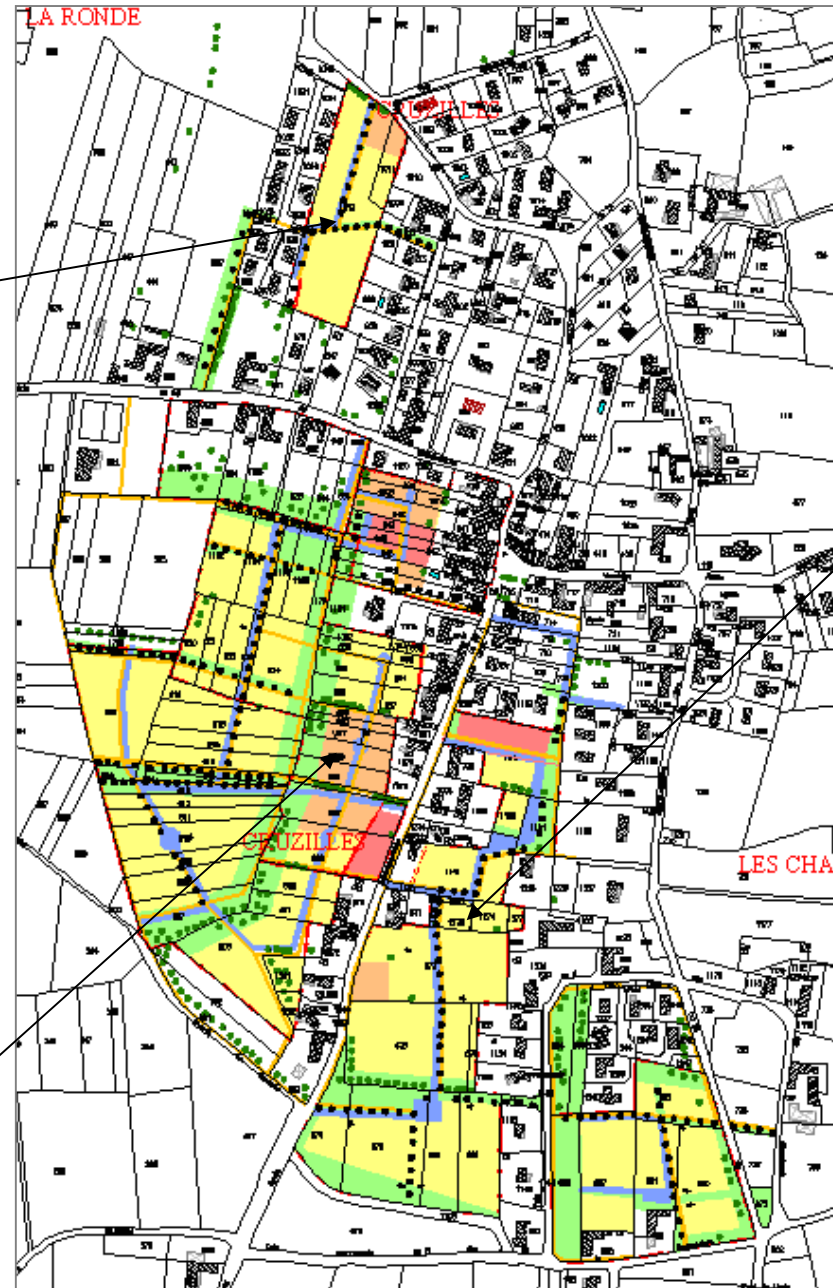
Favoriser une mixité urbaine et sociale par une mixité des formes urbaines mais également des types d'habitat. La Municipalité s'est fixé un objectif de 15% de logements sociaux dans les opérations neuves. Cela correspond à 12 logements sociaux a minima.

Principes d'aménagement :

- 11 logements sur 1,4 ha
- Une mixité de type d'habitat :
 - 9 logements individuels
 - 2 logements intermédiaires (groupés, jumelés)
- Des espaces verts dédiés à la détente et à la gestion des eaux pluviales
- Des percées visuelles préservant et mettant en valeur le paysage lointain
- Un maillage de voirie favorisant les liens entre les voies existantes et futures
- Un réseau de cheminements piétonniers sécurisant et facilitant l'accès au cœur de village et aux équipements
- 2 logements sociaux au minimum sont prévus

Principe d'aménagement :

- 40 logements sur 3.5 ha
- Une mixité de type d'habitat par tranche d'opération d'aménagement :
 - 20 logements individuels
 - 14 logements intermédiaires (groupés, jumelés)
 - 6 collectifs dont 50% de types 2
- Un large espace naturel central d'environ 40 mètres de large dédié à la végétation, la détente et la gestion de la rétention des eaux pluviales
- des percées visuelles préservant et mettant en valeur le paysage lointain naturel et bâti
- 6 logements sociaux au minimum sont prévus



Principes d'aménagement :

- 25 logements sur 3,5 ha
- Une mixité de type d'habitat :
 - 15 logements individuels
 - 2 logements intermédiaires (groupés, jumelés)
 - 8 collectifs dont 50% de types 2
- Des espaces verts dédiés à la détente et à la rétention des eaux pluviales
- Des percées visuelles mettant en valeur les anciennes fermes
- Des réserves favorisant progressivement les liens entre les voies existantes et les voies futures
- Un réseau de cheminements piétonniers sécurisant et facilitant l'accès au cœur de village et aux équipements
- 4 logements sociaux minimum sont prévus

En zone 1AU, la densité brute pour la réalisation de 76 logements est de 8 logements à l'hectare. Cependant la volonté de créer une coulée verte centrale sur toute la « hauteur » de la zone, neutralise 20% de la superficie. Par ailleurs la viabilisation de la zone représente également des surfaces de terrain destinées aux voiries.

Aussi la densité nette de construction pour la zone 1AU peut être ramenée à 11 logements à l'hectare sur une superficie alors de 6,7 hectares.

14.5 Les espaces boisés classés

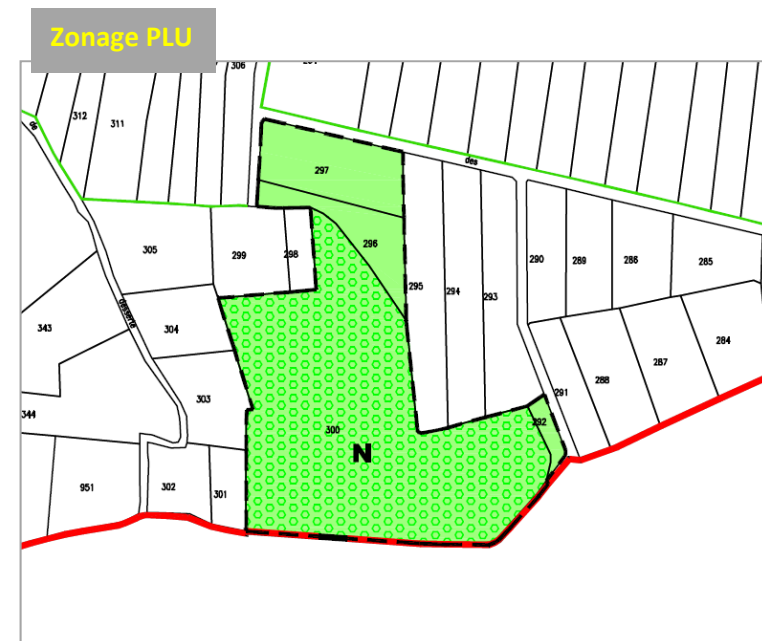
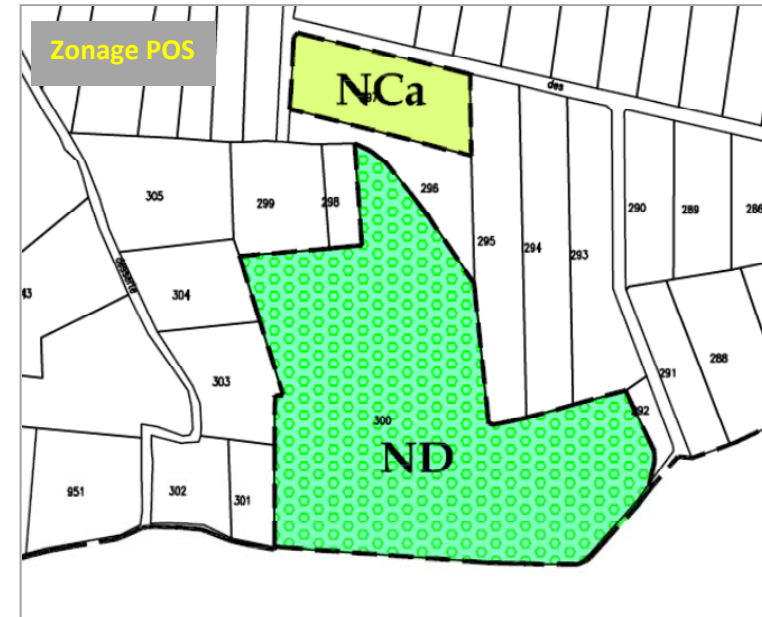
En application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (...) ».

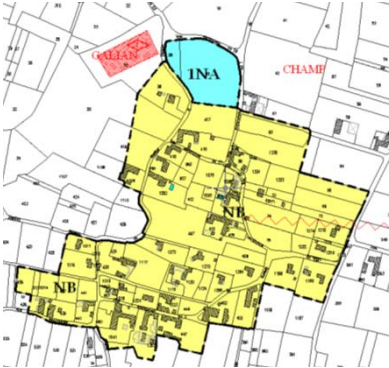
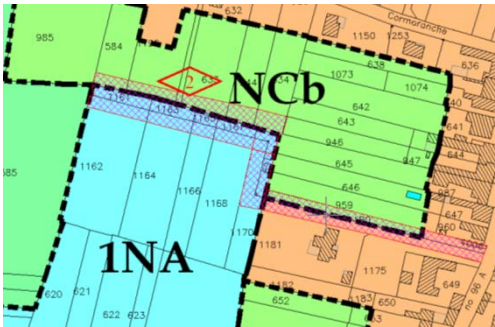
Le POS de Cruzilles-lès-Mépillat protégeait un boisement en tant qu'espace boisé classé (EBC) qui a été intégralement conservé.

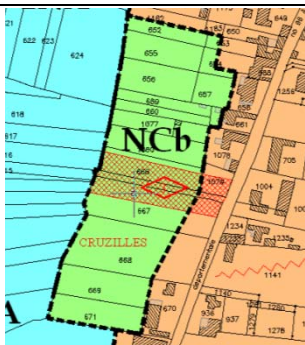
Les bords de l'Avanon ont également fait l'objet d'un classement en EBC, sur une bande de 10 mètres.



14.6 Les emplacements réservés

14.6.1. Evolution des emplacements réservés du POS

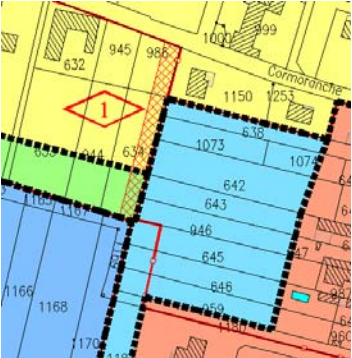
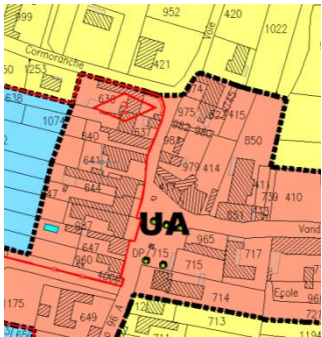
N°	Sites	Objet	Surface m ²	Visualisation	A conserver, modifier, supprimer et pourquoi
1	Hameau de Boissey	lagunage	6 000		Supprimé car ce projet de création d'une lagune a été abandonné. L'objectif n'est pas de développer une urbanisation des hameaux et notamment de celui de Boissey mais de permettre simplement un comblement des dents creuses. Le règlement de la zone Nh qui s'applique à Boissey précise que les terrains ne seront constructibles que si le terrain permet l'installation de la filière d'assainissement autonome, un exutoire pour les eaux résiduelles et préserve un accès pour l'entretien.
2	Le bourg	Chemin piétonnier	1 200		Supprimé car le cheminement a été réalisé et permet aujourd'hui une connexion entre la RD 96 A dans le bourg et les équipements sportifs et de loisirs situés à l'Ouest du bourg.

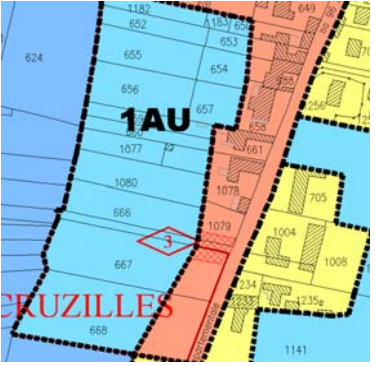
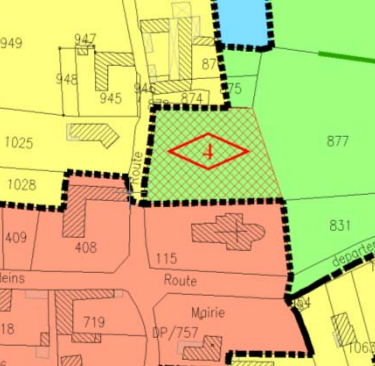
3	Le bourg	Désenclavement de la zone 1 NA 2	600		<p>Supprimé car la zone Ncb a été supprimée et intégrée dans la zone à urbaniser 1 AU. L'ensemble de ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et d'une réflexion globale.</p>
---	----------	----------------------------------	-----	--	---

14.6.2. Création de nouveaux emplacements réservés au PLU

L'article L.123-1, 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme permet de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Quatre nouveaux emplacements réservés ont été créés au PLU. Il s'agit :

N°	Sites	Bénéficiaire	Surface m²	Visualisation	Objet
1	Le bourg	Commune	810		Cet emplacement réservé a pour objectif de créer une voie d'accès en direction de la zone d'urbanisation future 1 AU
2	Le bourg	Commune	44		Cet emplacement doit permettre l'aménagement du carrefour entre la RD 96 et la RD 96 A au cœur du bourg de Cruzilles-lès-Mépillat. Il s'agit d'un aménagement de sécurité qui permettra d'améliorer la visibilité au carrefour.

3	Le bourg	Création d'une amorce de voie destinée à desservir la zone 1AU depuis la RD 96A	430		<p>Dans l'objectif d'urbaniser le secteur classé 1 AU il est envisagé la création d'une amorce de voie destinée à desservir la zone 1AU depuis la RD 96A. le choix a été fait de localiser précisément l'amorce de la voie et son débouché sur la D 96 A en prévoyant un dimensionnement suffisant pour les années à venir.</p> <p>La zone 1 AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui indique la nécessité de créer une voie desserte depuis la RD 96 A en direction de la zone 2 AU à l'Ouest et traversant la zone 1 AU.</p>
4	Le bourg	Aménagement d'un parking pour l'Eglise et le cimetière et aménagement d'un espace vert	2 930		<p>Cet emplacement réservé à un double objectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'amélioration du fonctionnement de l'Eglise et du cimetière en augmentant les possibilités de stationnement, - de création d'un espace vert de type square dans le cœur historique de Cruzilles-lès-Mépillat, à proximité du groupe scolaire et des équipements.

14.7 Les servitudes d'utilité publiques

En application des articles L.126-1 et R.123-14 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique font l'objet d'une liste et d'un plan dans le dossier de PLU (cf. pièces n°10 et 11 du dossier de PLU).

Conformément au porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes a été modifiée et mise à jour :

- la servitude relative aux chemins de fer est maintenue mais l'emprise foncière concernée ne fait plus l'objet d'un zonage spécifique. Pour cette raison, la zone US du POS a été supprimée.
- La servitude relative aux canalisations de gaz est maintenue
- concernant la servitude relative aux réseaux électriques, la présence d'une ligne moyenne tension ne constitue plus une servitude.

14.8 Evolution des superficies et capacités d'accueil

14.8.1. Evolution des superficies

Zone	Caractéristiques	Superficie PLU (en ha)	Superficie POS (en ha)	Différence (en ha)
UA	Zone dense du Centre Bourg	5,2	29,6	différence hors zone US et hors zone UL : +3,6)
UB	Zone moins dense correspondant à l'extension ancienne du bourg	28	(zone US : 10,6)	
UL	Zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs	2,8		
TOTAL Zones urbaines		36	40,2	-4,2
1 AU	Zone peu équipée, extension du bourg selon schéma d'aménagement	8,7	1 NA : 26	
2 AU	Zone d'urbanisation future du bourg	12	1 NAa : 0,4	
			2 NA : 1,4	
TOTAL Zones A Urbaniser		20,7	27,8	-7,1
A	Zone agricole	990,1	NC : 1057	
An	Zone agricole non constructible	14,4	NCa, NCb, NCc : 8	
TOTAL Zones agricoles		1004,5	1065	
N	Zones naturelles et forestières			
	◦ N de protection des espaces naturels	89,3	ND : 27,4	
	◦ Nh d'accueil limité permettant l'évolution des constructions existantes	16,8	NB : 28,3	
	◦ Ne permettant l'évolution des constructions existantes	21,5		
TOTAL Zones naturelles		127,5	55,7	+71,8
TOTAL		1 188,7	1 188,7	

14.8.2. Estimation des capacités d'accueil

Zonage	Planification	Nombre de logements estimés *	Nombre d'habitants estimés (2,3 personnes par ménage)
UA	court terme	18	41
UB	court terme	22	50
Nh	court terme	10	23
1 AU	moyen terme	76	175
2AU	long terme L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision du PLU	/	/
TOTAL EN CONSTRUCTION NEUVE		116	267
TOTAL DES REHABILITATIONS, CHANGEMENT DE DESTINATION (zone Nh et Ne)		10	23
TOTAL GENERAL		126	290

* : rétention foncière de 10 à 30 % prenant en compte la rétention foncière des propriétaires particulièrement forte sur certains secteurs géographiques de Cruzilles-lès-Mépillat. Ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années et beaucoup de propriétaires ne désirent pas diviser leur terrain. Le temps de réalisation des différentes opérations (viabilisation, vente des lots, construction,...) sera long et beaucoup ne se réaliseront peut-être pas toutes au cours de la durée de vie du PLU.

D – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Cruzilles-lès-Mépillat ne comportant pas de zone classée en Natura 2000, la prise en compte de l'environnement a été établie selon l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

La commune de Cruzilles-lès-Mépillat ne comportant pas de zone classée en Natura 2000, la prise en compte de l'environnement a été établie selon l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Cruzilles-lès-Mépillat s'est réalisé en prenant en compte la notion de développement durable et le respect de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

■ Équilibre entre :

- renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural
- et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière, protection des espaces naturels et des paysages

■ Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques, notamment commerciales,
- d'activités sportives ou culturelles et
- d'intérêt général ainsi que
- d'équipements publics,

en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

■ Utilisation économe et équilibrée des espaces (naturels, urbains, périurbains et ruraux), par :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile,

- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

15 Une utilisation économe de l'espace

Définir une enveloppe urbaine cohérente pour le long terme

Le PLU de Cruzilles-lès-Mépillat met en œuvre une politique de meilleure maîtrise de la consommation foncière et une utilisation plus économe de l'espace. Cela passe par une urbanisation organisée autour d'une idée directrice privilégiant la densification et l'épaississement du tissu urbain autour du bourg historique de Cruzilles-lès-Mépillat. Plus de 70% des surfaces constructibles à court et moyen terme se situent dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Le zonage du PLU est organisé de manière à permettre une urbanisation progressive depuis le centre vers l'extérieur au sein d'une enveloppe urbaine définie de manière à répondre aux besoins de la commune pour de nombreuses années.

Si l'on considère l'enveloppe du bourg dans le POS (62,1 hectares) et l'enveloppe urbaine du bourg dans le PLU (59 hectares) une amélioration est apportée pour recentrée l'enveloppe urbaine et travailler sur l'organisation et la densification du tissu urbain au sein de cette enveloppe.

Un effort particulier a été réalisé sur les zones d'urbanisation future (AU) dont la superficie a diminué de près de 5 hectares par rapport aux zones NA du POS. Les parties déjà urbanisées ont été incluses à la zone U et les zones d'extension future ne sont pas allées au-delà des limites de l'enveloppe urbaine du bourg dans le POS. Des intérieurs d'îlots encore vides et insuffisamment desservis ont été reclassés en zone AU afin de générer des opérations d'ensemble au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Au-delà du bourg de Cruzilles-lès-Mépillat, les possibilités de constructions ont été limitées pour ne pas voir l'urbanisation se développer dans des secteurs éloignés.

Le règlement du PLU assure une densité importante :

- COS non qui reste non réglementé en zone UA,
- une possibilité de construire en limite séparative.

La densité est plus faible dans la zone d'habitat périphérique (UB).

Toutefois, le COS est augmenté, passant de 0,4 et 0,45 par rapport aux anciennes zones NA et POS

Limitier le développement des hameaux

Le PLU constitue une amélioration par rapport au POS dans la mesure où il limite les possibilités de développement urbain périphériques notamment sur les hameaux. Le principe général est de permettre l'entretien du patrimoine bâti existant et de limiter les possibilités de constructions neuves (zone Ne du PLU). Ces hameaux sont de plus insuffisamment équipés pour accueillir une population importante.

Seuls deux hameaux ont été retenus en tant que tels : Lagnat et Boissey, car leur taille importante leur confère un statut particulier. Cependant leur enveloppe a été définie de façon plus stricte que dans le POS notamment sur le hameau de Boissey. En effet la zone Nh du PLU qui autorise les constructions dans une logique de comblement des dents creuses, représente des superficies moins importantes que les anciennes zones NB du POS :

	Zone NB du POS	Zone Nh du PLU
Lagnat	5,7 hectares	7 hectares
Boissey	17,5 hectares	10 hectares
TOTAL	23,2 hectares	17 hectares

Le règlement du PLU a également limité les possibilités de densification de ces secteurs par l'intermédiaire d'un COS faible de 0,2 et par une seconde limitation en terme de surface de plancher maximum autorisée. Celle-ci a été fixée à 250 m².

16 Une mixité urbaine et une diversité de l'habitat

Renforcer la centralité en favorisant la multiplication des fonctions

La mixité urbaine a été un objectif du PADD pour conforter la centralité et permettre aux habitants de trouver sur le territoire communal et plus particulièrement sur le bourg les services et activités nécessaires à la vie quotidienne.

Pour cela le règlement autorise dans l'ensemble des zones U et AU la possibilité d'installation d'activités non nuisantes et de commerces.

Un réseau de cheminements piétonniers est prévu qui permettra aux habitants une bonne desserte du tissu urbain et de l'ensemble du bourg sans nécessité d'une utilisation de véhicules motorisés.

Créer une diversité de l'habitat propre à favoriser des parcours résidentiels diversifiés

Pour rompre avec l'urbanisation pavillonnaire et diversifier l'habitat comme cela fait partie du projet communal, les orientations d'aménagement organise une urbanisation équilibrée notamment en zone AU :

- En prévoyant des secteurs d'implantation d'habitat aux densités différentes permettant de réaliser des opérations en habitat individuel, mais également en individuel groupé et en petit collectif. La répartition entre ces différentes densités tient compte d'une logique urbaine dans leur localisation afin de renforcer la partie centrale du bourg et poursuivre un effet rue au cœur de Cruzilles-lès-Mépillat. Elle est la suivante : logements individuels (58%), logements groupés (24%), petit collectif (18%).
- En intégrant des objectifs de mixité sociale avec la réalisation de 15% de logements sociaux dans les opérations de constructions neuves, soit un total de 12 logements sur les 76 prévus en constructions neuves dans les zones soumises à orientations d'aménagement.

17 Une prise en compte des espaces naturels et des paysages

La préservation des paysages et des espaces naturels est une ligne conductrice forte du PADD que la Municipalité a souhaité afficher dans son projet urbain.

17.1 Préserver les espaces naturels

Il n'existe pas de protection environnementale particulière mais des secteurs méritent certaines protections. Il s'agit notamment :

- Des zones humides et notamment des deux cours d'eau de la commune : le PADD prévoit une préservation du corridor écologique que représente l'Avanon. Le ruisseau le Guiron est intégré à un espace naturel boisé plus grand. Dans un cas comme dans l'autre le classement en zone naturelle (zone N) était adapté au caractère de ces zones;
- des principaux boisements par un maintien de leur classement en zone naturelle. Les espaces boisés classés existants dans le POS ont été intégralement maintenus,
- des petits boisements et bosquets caractéristiques du paysage et qui ponctuent l'espace agricole,

Par ailleurs, la préservation des espaces naturels a été prise en compte à travers le zonage du PLU, en limitant l'implantation des constructions sur des zones à fort enjeu paysager. Ainsi une « coupure verte » a été instaurée sur l'Est du Bourg afin de préserver le caractère naturel de ce secteur et les vues qu'il offre sur le bourg de Cruzilles-lès-Mépillat.

Par ailleurs, concernant cette thématique, le zonage du PLU a été réalisé en tenant compte de la préservation des zones humides, que sont les cours d'eau, mais également les talwegs, réceptacles des eaux pluviales. Ainsi, la zone constructible a été réduite.

17.2 Concilier environnement et fonctionnement urbain

Le PADD a mis en avant la volonté forte de la Municipalité de concilier développement urbain et qualité de vie.

A cet effet des espaces verts ont été repérés et protégés au sein du bourg et du hameau de Boissey. Ils ont un rôle d'espace de jeux, d'aération, permettant de créer des liens sociaux et des moments de convivialité. Ces zones naturelles (N) au sein du tissu urbain représentent pratiquement 1 hectare à Boissey et la même superficie (0,9 hectare) dans le bourg.

Les zones d'extension intègrent également le maintien d'espaces de respiration et d'aération du tissu urbain. Les orientations d'aménagement mises au point pour la quasi intégralité des zones 1 AU et 2 AU prévoient l'aménagement d'un réseau de coulées vertes de taille plus ou moins importante. Elles structurent les zones AU en reprenant des éléments paysagers existants comme les ouvertures paysagères, les alignements d'arbres, que le projet urbain permettra de conserver. Ce réseau s'organise à partir d'une coulée verte centrale Nord/Sud. L'ensemble de ces espaces naturels préservés prévus dans les orientations d'aménagement représentent environ 4,5 hectares sur les 20 ha que couvrent les zones 1AU et 2AU du PLU sur le bourg, soit environ 20%.

17.3 Préserver les paysages

L'aspect paysager tient une place importante dans le projet communal et le PADD. La Municipalité a souhaité que les paysages caractéristiques de la commune soient préservés.

Pour cela, deux espaces non constructibles préservent l'ouverture paysagère et les visibilités :

- sur l'Est du bourg où une zone naturelle (N) a été instaurée,
- sur l'Ouest du bourg où le caractère agricole est maintenu mais sans possibilité de constructions nouvelle grâce à une zone An agricole non constructible.

Dans un cas comme dans l'autre l'objectif est préserver des espaces non construits sur ces entrées du bourg, de permettre des vues éloignées et réciproques entre l'environnement naturel et le secteur urbanisé.

Le règlement participe à cette préservation des paysages en créant une certaine cohérence dans les hauteurs de constructions. Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur maximum a été fixée à 8 mètres au faitage.

18 Une prise en compte de l'agriculture

L'espace agricole a légèrement évolué entre le POS et le PLU. L'élaboration du PLU a permis de prendre en considération l'ensemble des exploitations agricoles présentes sur le territoire ainsi que leurs projets. Le PADD affiche une volonté de préserver l'activité et les terres agricoles, et la zone agricole du PLU (zone A et An) représente plus de 89% du territoire de Cruzilles-lès-Mépillat.

Limitation du développement urbain en dehors du bourg

Afin de préserver le foncier agricole, le zonage du PLU a recentré les possibilités de développement urbain sur le bourg, en restant en deçà de l'enveloppe urbaine matérialisée dans le POS.

Les possibilités de développement des hameaux ont également été fortement réduites et limitées à Boissey et Lagnat, seul hameaux à être classés en zone Nh du PLU. Le zonage a été élaboré au plus près des habitations existantes et permet simplement un comblement des dents creuses et dans des proportions limitées (COS de 0,2 et limitation à 250 m² de SURFACE DE PLANCHER maximum).

Un règlement adapté aux évolutions modernes de l'activité agricole

Le règlement du PLU permet l'évolution des exploitations existantes ainsi que l'installation de nouveaux agriculteurs. Il permet les évolutions de l'outil de travail des agriculteurs en préservant des conditions de vie adaptées à la vie moderne.

Le règlement de la zone agricole a également intégré les évolutions récentes de l'activité agricole en permettant la création d'activités d'agrotourisme qui représentent aujourd'hui une évolution de l'activité et de la profession agricole.

19 Une préservation des ressources

Il s'agit de préserver les ressources en eau du territoire, en améliorant la qualité de l'eau. La prise en compte des efforts réalisés en matière d'assainissement est importante. La programmation des travaux envisagés va permettre de créer une unité de traitement pour le bourg de Cruzilles-lès-Mépillat qui permettra l'accueil de nouveaux habitants en limitant fortement les pollutions dans le futur. L'assainissement collectif sera ainsi optimisé et permettra à plus long terme de raccorder des secteurs plus éloignés comme le hameau des Marguins

20 Une gestion des risques

Le risque lié au transport de gaz a été pris en compte et reporté sur le plan de zonage. Il impose une inconstructibilité dans une bande de 10 mètres de part et d'autres de la canalisation, mais ne concerne pas de secteur voué à se développer davantage. Aussi, le PLU n'aggrave pas la situation existante sur ce point et ne soumet pas davantage d'habitations à proximité de ce réseau.

21 Une prise en compte de la sécurité routière et piétonne

Le PLU a été réalisé dans l'esprit d'une maîtrise des déplacements automobiles, en vue notamment de réduire les pollutions. Ainsi, les zones d'habitat sont créées en continuité de l'existant et le PADD affiche une volonté de densifier le bourg, de favoriser la mixité urbaine, de développer l'activité permettant ainsi de limiter les déplacements. L'utilisation du vélo, de la marche à pied est ainsi favorisée du fait de la proximité entre les zones d'habitat et les services, équipements.

Un travail important a été réalisé dans le cadre du PLU en vue de réaliser un véritable maillage modes doux sur le bourg. Le zonage, par l'intermédiaire des orientations d'aménagement, précise les liaisons piétonnes à créer et oblige leur création sur les secteurs à urbaniser.

La sécurité routière a également été prise en compte, notamment par la mise en place d'un emplacement réservé dans le bourg afin d'améliorer le carrefour RD 96 et RD 96A.

22 La lutte contre le bruit

La commune de Cruzilles-lès-Mépillat est concernée par la voie ferrée 752 – section 5150 (T.G.V.). Cela induit un secteur protégé de 300 mètres de chaque côté du rail extérieur de la voie. La ligne TGV est en zone agricole et aucun bâtiment n'est aujourd'hui concerné par le secteur d'isolement acoustique. Le secteur est reporté sur le plan de zonage et l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999 annexé au dossier.